

Bahnstadt Fachmarktzentrum

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlich- en Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (VwV-Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 21.12.2006 (GABl. S. 16) und vom 31.08.2013 (GABl. S. 342)

Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

Landesplanungsgesetz Baden-Württemberg (LpG) in der Fassung vom 10.07.2003 (GBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 42)

A. Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 und 17 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß - Oberkante (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.5 und Abs.6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geh- und Radweg -

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten

Inkrafttreten

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, wurden im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) am ____202__ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit am ____202__ in Kraft getreten.

Oberbürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel des Abwägungsvorgangs

Innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans ist eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 und Abs. 2 BauGB oder Mängel nach § 214 Abs. 3 BauGB gegenüber der Stadt Heidelberg nicht geltend gemacht worden. Heidelberg, den ____202__

Stadtplanungsamt



Einfahrtbereich

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs.1 Nr.12 i. V. m. Nr.14 BauGB)

Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Wasser

7. Fläche und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)



Anpflanzen: Bäume



Erhaltung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)



Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

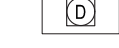
B. Nachrichtliche Übernahmen

1. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

(§ 9 Abs.6, § 172 Abs.1 BauGB)

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

(§ 172 Abs.1 BauGB)



Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

C. Hinweise

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe baulicher Nutzung	

D. Textliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gem. §9 (1)1 BauGB

Sondergebiet (SO) gem. §11 (3) BauNVO

Zweckbestimmung: „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“

Art der Nutzung: Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmarkt

Die gesamte Verkaufsfläche darf ein Maß von 20.100 m² nicht überschreiten.

Zulässig sind folgende branchentypischen Sortimente:

- Heimwerkerzubehör, Bad- und Sanitäreinrichtungen, Bauelemente und Baustoffe, Beleuchtungskörper, Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Campingartikel, Farben und Lacke, Fliesen, Gartenbedarf, Gartenhäuser und -geräte, Elektro- und Sanitär-) Installationsmaterial, Kfz-Zubehör, Pflanzen, Rolläden und Markisen, Werkzeuge und Maschinen, Beschläge und Eisenwaren, Zoartikler und Tiernahrung, Holz- und Stahlwaren, Berufsbekleidung.

Zulässig sind folgende zentrenrelevanten Randsortimente:

- Bastel- und Geschenkartikel, Gardinen und Zubehör, Haus-, Heimtextilien und Stoffe.

bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m². Die Verkaufsfläche ist auf die gesamte Verkaufsfläche anzurechnen.

Zulässig sind der Zweckbestimmung dienende Nutzungen und bauliche Anlagen wie Lager- und Betriebsflächen, Parkplätze, Büros und Sozialräume.

Ausnahmsweise zulässig ist ein Bistro bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m².

2. Maß der baulichen Nutzung

Bei einer Ausbildung der Parkplätze bzw. der Freiflächen mit versickerungsfähigen Oberbelägen ist eine Grundflächenzahl bis 0,9 zulässig.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt mit Oberkante Wandhöhe = 10,50 - 13,00 m über Straßenniveau (Bezugshöhe: 109,50m über Normalnull). Untergeordnete Dachaufbauten, die technischen Zwecken und der Belichtung dienen, sind zulässig bis zu einer Höhe von 15,00 m über Straßenniveau.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass die Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Falls auf den Baulinien der südöstlichen Grundstücksgrenze (Einnündung Planstraße 2 in Planstraße 1) kein Gebäude gebaut wird, ist auf den betroffenen Baulinien eine bauliche Anlage in Form einer Kolonnade (Stützenreihe mit waagrechttem Gebälk bzw. Stützreihe mit großflächiger Verblendung, siehe Anlage: städtebaulicher Entwurf, Fabrik Nr. 40 Weiß & Faust, Stand 23.12.2008) zu errichten.

4. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: ‚Geh- und Radweg‘ wird der Weg südlich der Maßnahmenfläche E1 festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und der überbaubaren Fläche zulässig. Der Zufahrtsbereich der Anlieferung ist gemäß Planzeichnung anzulegen.

6. Festsetzungen zur naturverträglichen Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Fläche E1 ist als Fläche zur naturverträglichen Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzt. Sohle und Böschung der Fläche sind mit durchlässigem Substrat auszuführen.

Anfallendes Niederschlagswassers ist auf dem Grundstück zu versickern. Die Herstellung versickerungsfähiger Beläge darf nur über unbelasteten Flächen erfolgen.

Falls auf privaten Flächen nicht schadlos versickert werden kann, ist anfallendes Niederschlagswasser der als E1 gekennzeichneten Versickerungsfläche zuzuführen und über die bewachsene Bodenzone zu versickern.

Die für die Versickerung vorgesehene Fläche ist vor Verdichtung zu schützen. Deshalb ist die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren der Fläche während der Bauzeit nicht zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Dachfläche ist zu mindestens 66% extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

Folgende Maßnahmen zur Biotopentwicklung in Sickermulden sind in der Fläche E1 durchzuführen:

- Schaffung von trockenem und wechselfeuchtem Magerrasen
- Erstellen von Gabionen als Rückzugsmöglichkeit für Eidechsen in südexponierten Randbereichen
- dauerhafte Erhaltung des Magergrünlands.

8. Bindungen für die Erhaltung und für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Folgende Baumpflanzungen werden festgesetzt:

Entlang der Planstraße 1 (Eppelheimer Straße BA 1) auf dem Privatgrundstück: Gemäß Planzeichnung sind großkronige Bäume (Art: platanus acerifolia; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

Stellplätze auf Privatgrund: Gemäß Planzeichnung sind großkronige Bäume der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Für Stellplätze innerhalb der überbaubaren Fläche wird festgesetzt: Je 10 Stellplätze ist ein großkroniger Baum der gleichen Art zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. (vorgeschlagene Arten: platanus acerifolia; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang).

Im Straßenraum der Planstraße 2 (Straße S XIII): Gemäß Planzeichnung sind mittelkronige Bäume der gleichen Art (vorgeschlagene Arten: paulownia tomentosa, alnus spaethii, sophora japonica, o.a.; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang) im Abstand von 8,00 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern.

Geh- und Radweg: Gemäß Planzeichnung sind auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 30 Bäume der gleichen Art (vorgeschlagene Arten: acer platanoides, tilia tomentosa, quercus robur, quercus petraea, quercus robur „Fastigiata“, acer platanoides „Cleveland“ o.ä.; Qualität: Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3x verpflanzt, mit Drahtballierung, 20-25 cm Stammumfang) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu erneuern. Die Anpflanzung wird als Baumreihe festgesetzt, die partiell unterbrochen werden darf. Die Reihenfragmente bestehen aus mindestens 4-5 Einzelbäumen.

Um eine gesunde Entwicklung der Bäume sicherzustellen, ist je Baumstandort ein mindestens 16 m² großer durchwurzelbarer Raum herzustellen. Die Pflanzflächen sind flächendeckend zu begrünen (z.B. mit Gräsern, Stauden oder Halbsträuchern). Die Höhe dieser Vegetation sollte überschaubar bleiben.

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Bestandsbaum ist zu erhalten.

9. Fläche für Gemeinbedarf

Gemäß Planzeichnung wird eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Kultur festgesetzt.

E. Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Denkmalschutz:

Der in der Planzeichnung mit „D“ gekennzeichnete Wasserturm steht als Kulturdenkmal gemäß §2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg vom 25.5.1971 unter Denkmalschutz.

Beeinträchtigungen des Erscheinungsbildes, Zerstörungen oder Entfernungen aus der Umgebung des Kulturdenkmals bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung der Denkmalschutzbehörden.

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese gem. § 20 DschG dem Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalbehörde umgehend anzuzeigen und daraufhin bis zu vier Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

F. Hinweise

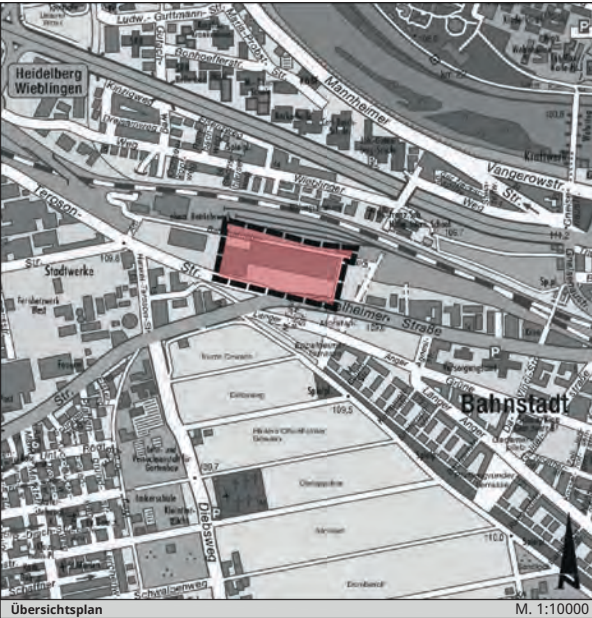
Im Rahmen des Bodenmanagements wird die Fläche zum Wiedereinbau von Bodenmaterialien gemäß der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bis zum Zuordnungswert 21.2 verwendet.

Der oberflächennahe Baugrund der Bahnstadt kann lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit sein.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans durch die Festsetzungen des neuen ersetzt.

Der Geh- und Radweg an der nördlichen Grundstücksgrenze ist so auszubilden, dass er als Feuerwehrzufahrt und -aufstellfläche genutzt werden kann.

Das Plangebiet ist Teil des Geltungsbereiches der Energiekonzeption Bahnstadt (Beschluss des Gemeinderates vom 03.04.2008), die unter anderem eine Bebauung im Passivhaus-Standard vorsieht, sowie des Geltungsbereichs der Satzung über die öffentliche Wärmeversorgung der Stadt Heidelberg in der Fassung vom 18.12.2008, die insbesondere einen Anschluss- und Benutzungszwang festlegt.



B E B A U U N G S P L A N UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Nr. B-Plan: 61.32.15.01.00

Bahnstadt

Fachmarktzentrum

Fassung zum Satzungsbeschluss

Plan vom 10.Okt.2023

Erster Bürgermeister

Oberbürgermeister

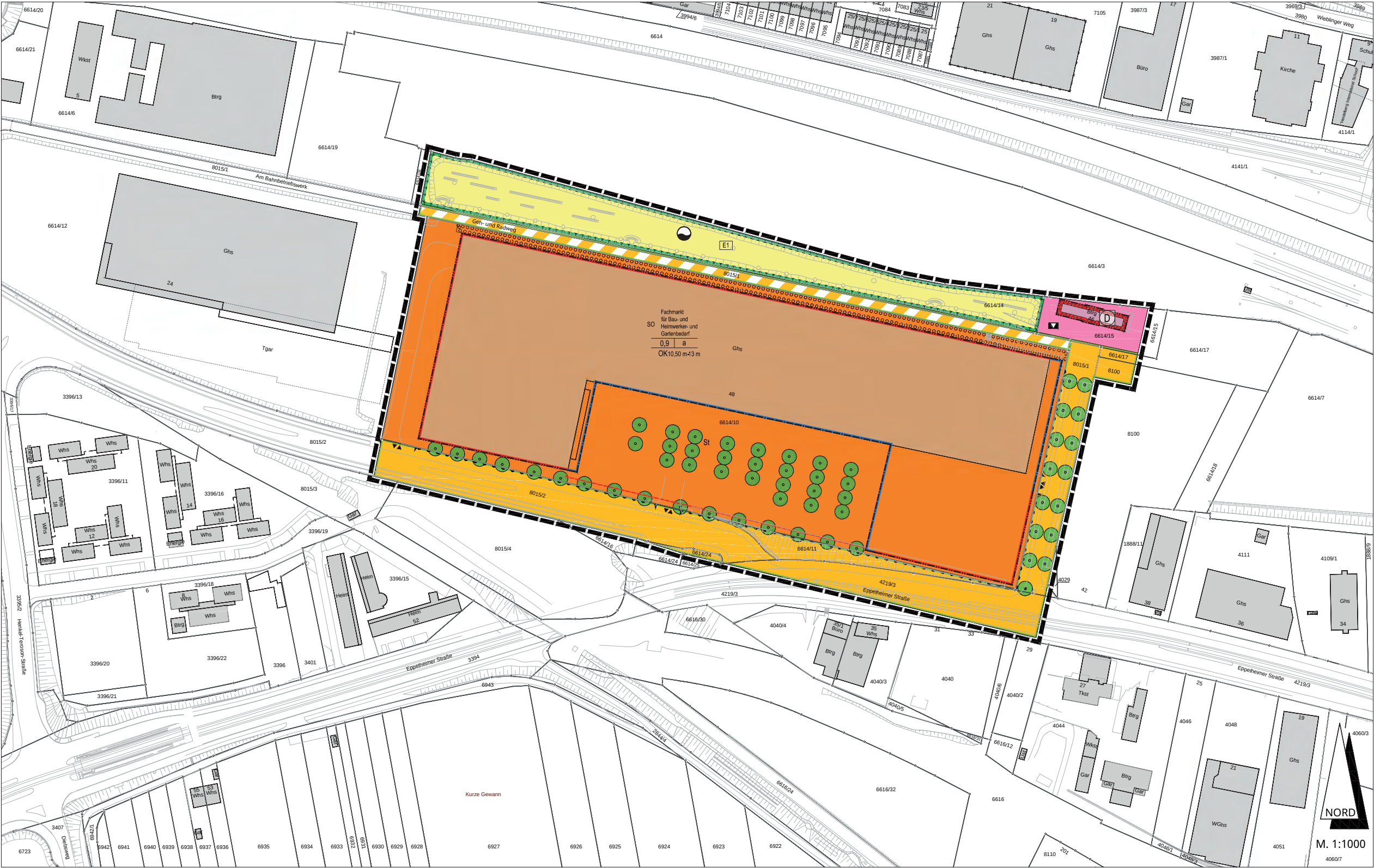
Stadtplanungsamt

Präambel

Auf Grund des § 1 Absatz 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), in Verbindung mit § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) und in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229,231), hat der Gemeinderat der Stadt Heidelberg diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften, als Satzung beschlossen.



Bebauungsplan



Aufstellungsbeschluss Der Gemeinderat hat am 02.10.2003 der Aufstellung des Bebauungsplans "Bahnhof - Fachmarktzentrum" zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 S. 1 BauGB am 22.10.2003 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) ortsüblich bekanntgemacht. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.01.2009 im "stadtblatt" (Heidelberger Amtsanzeiger) wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 05.02.2009 bis einschließlich 20.02.2009 durchgeführt. Öffentliche Auslegung Der Gemeinderat hat am 20.05.2009 dem Städtebaulichen Entwurf vom 23.12.2008 sowie dem Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung -in der Fassung vom 03.04.2009- einschließlich Umweltbericht und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen beschlossen. Satzungsbeschluss Der Gemeinderat hat am __. __. 202_ den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 4 GemO als Satzung und die Begründung beschlossen. Anzeige / Genehmigung Ausgefertigt: Heidelberg, den __. __. 202_ Oberbürgermeister							
Vermessungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt	OB-Referat	Stadtplanungsamt	Oberbürgermeister	